

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Für Grundstücke, die lediglich mit ihrer Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt entsprechend die Mitte der Zufahrt.
Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Höhe des obersten Gebäudeabschlusses. Bei Pultdächern entspricht die Traufe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, der First der Schnittlinie des höheren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
Bei Pultdächern kann die angegebene Traufhöhe jeweils um maximal 1,00 m überschritten werden. Die maximale Firsthöhe liegt bei Pultdächern 1,00 m unterhalb der angegebenen Firsthöhe.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Terrassenüberdachungen bis zu einer Gesamttiefe von maximal 16,00 m überschritten werden.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Doppelhaushälfte gibt dabei als ein Gebäude.
- Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, bis zu 2,00 m hinter der hinteren Baugrenze und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
5.2 Garagen und Carports müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
5.3 Auf Flächen für Garagen sind auch Carports oder offene Stellplätze, auf Garagenzufahrten offene Stellplätze zulässig. Innerhalb des Vorgartenbereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist pro Gebäude neben der Nutzung der Garagenzufahrt die Anlage eines weiteren offenen Stellplatzes möglich.
5.4 Pro Gebäude sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze oder Garagen herzustellen.
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Für die mit GFL1 gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte festgesetzt:
- Gehrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger
- Geh- und Fahrrecht zugunsten RWE-Power zur Versorgung der Grundwassermeßstelle 81186
Für die mit GFL2 gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte festgesetzt:
- Gehrecht zugunsten RWE-Power zur Versorgung der unterhalb der Fläche verlaufenden Rohrleitung (BRUW 400)
- Leitungsrecht zugunsten RWE-Power zur Erhaltung und Sicherung der hier vorhandenen Rohrleitung
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
8.1 Innerhalb der mit (A) gekennzeichneten privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 im Raster von 1,00 m x 1,50 m vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
8.2 Innerhalb der mit (B) gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' sind gemäß Pflanzliste 3 insgesamt 7 Laubbäume heimischer bodenständiger Art, STU 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
8.3 Innerhalb der mit (C) gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 50 % der Fläche vorrangig auf der östlichen Seite mit Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 im Raster von 1,00 m x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.4 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Pflanzliste 4 Laubbäume heimischer bodenständiger und einer Art, STU 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 (4) BauGB, § 86 (4) BauONW)
9.1 Im Bereich festgesetzter Firstrichtungen sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Im Bereich vorgegebener Neigungsrichtungen eventuelle Pultdächer sind auch Pultdächer zugelassen.
Für Sattel- und Walmdächer ist generell eine Dachneigung von 35° - 45°, für Pultdächer eine Dachneigung von 10° - 25° vorgesehen. Bei Pultdächern können Gegenputze zugelassen werden, wenn die Differenz zwischen den Hochpunkten des Pultdaches und des Gegenputzes mindestens 2,50 m beträgt. Eine geringere Höhendifferenz ist möglich, wenn die Überschreitung der Traufhöhe gemäß 2. nicht in Anspruch genommen wird.
9.2 Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala 'dunkelbraun' bis 'schwarz' oder 'grau' bis 'schwarz' zulässig. Andere Farbtöne sind als Ausnahme zugelassen. Glasierete Dacheindeckungen sind generell unzulässig.
9.3 Bei geneigten Dächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 50 % der Traufhöhe nicht überschreiten.
9.4 Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.
9.5 Beabsichtigte Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 4 in maximal 0,9 m Höhe vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist. Bei Grundstücksgrenzen zu seitlich liegenden Verkehrsflächen sind Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.
9.6 Flächen zwischen Garagen und deren Zufahrten, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind auf ganzer Länge mit standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen.
9.7 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

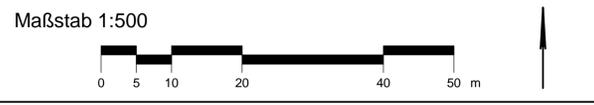
- Kennzeichnungen**
- Baugrundverhältnisse**
Das Plangebiet wird aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind. Erdrührende Bauteile sind aufgrund des aufstauenden Sickerwassers gemäß DIN 18195 Teil 6 druckwasserdicht auszubilden.
- Hinweise**
- Bodendenkmäler**
Auch nach Durchführung einer archäologischen Grunderfassung sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigenpflicht gemäß §§ 15 und 16 DschGNW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zahnthulstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Kampfmittel**
Dem Kampfmittelräumdienst liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern vor. Auch wenn Bodenuntersuchungen diesen Verdacht nicht bestätigen sollten, wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen ist.
 - Niederschlagswasser**
Im Plangebiet ist eine gezielte Versickerung der Niederschlagswässer aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Niederschlagswässer werden über einen Kanal dem Hohenholzer Graben nördlich des Plangebietes zugeführt. Das nichtbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.
 - Erdbebengefährdung**
Gemäß der DIN 4149 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2. Entsprechend dem Abschnitt 5.2 der vor genannten DIN befindet sich das Baugebiet in der Untergrundklasse S und im Bereich des gewachsenen grobkörnigen Bodens in der Baugrubenklasse B. Die Vorgaben der DIN 4149 sind zu beachten. Im Untergrund des Plangebietes verläuft eine vermutete geotektonische Störungslinie.
 - Grundwasserabsenkungen**
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen steigt der Grundwasserstand wieder an. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18195 'Bauwerksabdichtungen' sind zu beachten.
- Pflanzlisten**
Pflanzlisten siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 30a 'Am Mühlenkreuz', RaumPlan Aachen, 30. August 2010.



Bebauungsplan Nr. 30a "Am Mühlenkreuz"

Inhalt: BauGB in Verbindung mit der BauNVO in der zuletzt gültigen Fassung
PlanV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)
Gemeindeordnung NW in der zuletzt gültigen Fassung

Gemarkung: Kaster
Flur: 5



ZEICHENERKLÄRUNG

Kartengrundlage	Verkehrsflächen
--- Filzgrenze	Öffentliche Strassenverkehrsfläche
--- Flurstücksgrenze	Strassenbegrenzungslinie
548 Flurstücksnummer	FIR Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger- und Fahrradverkehr)
79 Gebäude mit Hausnummer	--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
9348 Höhe in Meter über NHN	Grünflächen
⊗ Laterne	Ö Öffentliche Grünflächen
⊗ Kanalschacht	P Private Grünflächen
⊗ Hydrant unterirdisch	⊗ Parkanlage
⊗ Schieber Gas / Wasser	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 8.1 - 8.3)
⊗ Gully	ⓐ ⓑ siehe schriftl. Festsetzungen unter 8.1 - 8.3
Art und Maß der baulichen Nutzung	Sonstige Planzeichen
WA Allgemeine Wohngebiete	--- unterirdische Hauptversorgungsleitung
GRZ 0,3 Grundflächenzahl	--- Umgrünung für Flächen für Garagen (siehe schriftliche Festsetzungen unter 5.)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Ga Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe schriftliche Festsetzungen unter 7.)
TH 4.80 Maximale Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 2.)	--- Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen und Bauweisen innerhalb eines Baugebietes
TH 6.00-6.50 Minimale und maximale Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 2.)	--- Abtrennung von Baufensterabschnitten mit vorgegebener Firstrichtung und/ oder unterschiedlichen Traufhöhen
FH 10.00 Maximale Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt (Regelung gemäß schriftl. Festsetzungen unter 2.)	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Bauweise, Baugrenzen	⊙ Pegel
△ Baugrenze	⊙ Vorschlag Baumpflanzung
△ ED nur Einzelhäuser zulässig	--- Vorschlag Verkehrsflächenunterteilung
△ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	--- Firstrichtung
	⬆ Neigungsrichtung bei Pultdächern

Entwurf und Bearbeitung: RAUM PLAN Architektur Stadt und Umwelplanung
Wildschütz und Schnuis
Lütticher Straße 10-12
52064 Aachen

Stand 30.08.2010

Planunterlagen Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Bebuurg, den _____ (Obv)	Aufstellungsbeschluss Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates vom _____ aufgestellt worden. Bebuurg, den _____ (Bürgermeister) (Ratsmitglied) Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortlich bekanntgemacht worden. Bebuurg, den _____ (Bürgermeister)	Vorgezogene Bürgerbeteiligung Die öffentliche Unterrichtung der Bürger hat gemäß § 3 (1) BauGB vom _____ bis _____ durch öffentliche Auslegung stattgefunden. Bebuurg, den _____ (Bürgermeister)
Trägerbeteiligung Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 (1) BauGB vom _____ durchgeführt worden. Bebuurg, den _____ (Bürgermeister)	Offenlegungsbeschluss Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am _____ vom Rat der Stadt Bebuurg zur Offenlage beschlossen. Bebuurg, den _____ (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	Offenlage Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom _____ bis _____ öffentlich ausliegen. Die Offenlegung wurde am _____ ortlich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt. Bebuurg, den _____ (Bürgermeister)
Satzungsbeschluss Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bebuurg am _____ als Satzung beschlossen worden. Bebuurg, den _____ (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	Anzeigeverfahren Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am _____ angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom _____ Köln, den _____ (Bürgermeister)	Bekanntmachung Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 12 BauGB am _____ ortlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntgabe tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft. Bebuurg, den _____ (Bürgermeister)